自由民主党

衆議院議員 田中 かずのり 和徳
国政報告第234号

ご相談やご意見、ご要望のある方はお気軽にご連絡ください

衆議院議員田中和徳事務所
TEL03－3508－5111(代)
FAX03－3508－3504
http://www.kamome.or.jp/k-tanaka
E-mail:k-tanaka@kamome.or.jp

謹賀新年！

平成２７年の初春をお慶び申しあげます。

旧年中は、私、田中和徳の政治活動に温かいご後援を賜り心より御礼申しあげます。
特に昨年12月14日執行の衆議院総選挙では、おかげさまで7期連続当選を果たすことができましたこと、重ねて深謝申しあげます。
さて、自民党が政権に復帰して早や2年が経過、アベノミクスの推進により、この間に日経平均株価が8,000円台から1万7,000円台まで上昇、雇用状況も有効求人倍率は0．83倍から1．12倍、失業率も4．2%から3．5%まで好転するなど、日本経済を長年苦しめてきた円高・デフレ状態からの脱却は着実に進んでいます。
しかしその一方、まだ課題が多く、実質賃金も17ヶ月連続で下落するなど、経済回復の好影響が一般勤労者まで浸透していません。もっと経済の好循環を加速させるためには、勤労者の賃金アップ、そして成長戦略の一層の推進が必要不可欠であり、私も党組織運動本部長として「日本再興」に全力で取り組んで参ります。
大問題の国・地方の今の公債発行残高は総額980兆円、国民一人あたり約800万円の借金となり、財政健全化に向けてのプライマリーバランス黒字化の早期実現に努力します。
また、私は犯罪を減じる党再犯防止特命委員長も務めており、2020年東京五輪までに「世界一の犯罪最少国家を実現する」との政権公約を達成するため、更に頑張ります。

改正マンション建替え円滑化法が施行！

1.改正マンション建替え円滑化法が昨年12月23日施行、そのポイント。

平成14年に定めた旧法のもとでは「分譲マンションの建て替えが全く進まない」という大きい課題を解決するため、国会で昨年6月18日に改正円滑化法が成立、先月の12月23日に施行されました。ポイントは以下の通りです。

①耐震性が不足しているマンションにおいて、区分所有者（分譲マンションにおいて、各部屋や敷地等の所有権者のこと）の5分の4が同意した場合、建物そのものと敷地を売却できる。（大幅な売却要件の緩和）　※旧法では区分所有者全員の同意が必要。

②一定の要件を満たせば、建替えの際に利益を出せるよう、容積率による戸数制限を緩和し、部屋数の増設を認める。（例外的な容積率制限の緩和）　※旧法では不可能。
　➔大手企業を参入させ、老朽マンションの建替えと土地活用を推進することが目的。

（裏面に続く）

平成27年1月1日

2. 危険な耐震性不足･老朽化マンションの急増

①甚大な被害が出た大正12年の関東大震災の教訓から、翌大正13年、建物の耐震基準が設けられた。

②昭和56年に耐震基準を改定、建物を建てる際には、より高い耐震性能が必要となった。震度5に耐えればいい旧基準に対し、新基準は震度6や7でも倒壊しないことが要件。

③平成25年度時点で、全国に約601万戸のマンションが存在し、約1,400万人が居住。その内、約106万戸が昭和56年の法改正以前の旧基準の下で建造されている。
➔元々の耐震性能が低い上に、築30年以上経過した老朽マンションが多数存在。

④下記の要因により、耐震性が脆弱でも分譲マンションの建替えは遅々として進まず。

- 区分所有者全員の合意が必要なケースが大半を占め、合意形成のハードルが極めて高い。
- 建替えを推進する団体の法的な位置付け、業務内容の指針、その枠組みが法律上明記されていないため、取扱説明書や手引書の様なものが存在しない状況。
- 非常に煩雑な権利や登記関係の手続きを、区分所有者が個別に行う必要がある。

3.旧マンション建替え円滑化法(平成14年12月施行)の制定と、その問題

①これらの問題点を解決し、分譲マンションの建替えを促進するため、平成14年12月に「マンションの建替えの円滑化等に関する法律(マンション建替え円滑化法)」が施行された。

- 耐震性が新基準を満たさないマンションでは、区分所有者の4分の3以上の賛成を得た場合、「マンション建替組合」を結成できる。(建替え推進の枠組み形成)
- 建替えに賛成の区分所有者が組合員となり、5分の4以上の組合員の賛成で、組合は建替えに反対している区分所有者の部屋を時価で買い取れる。(同意形成の緩和)
- 建替組合には法人格が与えられ、不動産業者や銀行等との取引、建替え後のマンションへの区分所有者の権利･登記移行手続き等を一括して行える。(手続きの簡略化)

②しかし、この法律にも様々な課題があり、建替え件数は依然とし全く進まない。

- 円滑化法は区分所有者が建替え後も同じ権利を保有し続けることが前提で、マンションの建物全体や敷地を売却する際は、従来通り区分所有者全員の同意が必要。
- 仮に区分所有者たちが自力で建替えを行う場合、費用の調達に苦労する。
 建替えの際にマンションの戸数を増やし、売却益を得ることも容積率の関係で不可能。
- 売り払うことは実質無理。建替えるのも金集めが難しい上に、ﾒﾘｯﾄが少ない。
- 円滑化法制定後の建替え件数は、旧基準の全国106万戸のうち僅か180戸。

4.更なる実効性のある法制度の整備が必要不可欠

①日本は世界有数の地震大国、世界で起こる地震の10%が日本国内で発生。

②政府機関である地震調査研究推進本部の最新予測では、今後30年以内に震度6以上の地震が起こる確率が東京都庁付近で46%、横浜市役所付近が78%に上昇。
➔耐震性の低いマンションの建替えは、多くの国民の生命と資産に直結する喫緊の課題。

今回の改正に至る。

(表面よりご覧下さい)

平成27年1月1日